

MUISTIO/AH

Asuntotontin (AK 3 915 + 100 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Patolan Kulmalle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten (Oulunkylä, Patola, tontti 28133/3)

HEL 2023-014665

Maapadontie 11

Hakemus

Kiinteistö Oy Patolan Kulma pyytää 6.6.2024 toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 28133/3 valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntoja varten 1.9.2024 alkaen.

Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 28.6.2021 (505 §) varata noin 1 367 m²:n suuruisen määräalan tontista 28133/1 Artin Säätio sr:lle (Y-tunnus 0116369-6) ja Hämäläisten ylioppilassäätio sr:lle (Y-tunnus 0116552-8) opiskelija-asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen käsittäen asuntotontista (AK) 28133/1 noin 1 367 m²:n suuruisen määräalan siihen kohdistuvine rakennusoikeuksineen, eli asuntolatyypinen rakennusoikeus 3 900 k-m² sekä liikerakennusoikeus 100 k-m².
- Varausalueelle tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja opiskelijoille.

Tontti 28133/1 on sittemmin jaettu tonteiksi 28133/2 ja 3 tonttijaolla nro 13877.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.12.2023 (252 §) vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28133 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-28-133-3, pinta-ala 1 276 m², os. Maapadontie 11) Kiinteistö Oy Patolan Kulmalle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.12.2023 – 15.12.2024. (A2128-7).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28133/3 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 1 276 m² ja sen osoite on Maapadontie 11. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 900 + 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.10.2023.

Maaperätiedot Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Vuokra-alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Tarkempi maaperäehto vuokrasopimuksessa.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Rakennusvalvontapalvelu päätti 31.5.2024 (1015 §) myöntää tontille 28133/3 rakennusluvan (LP-091-2024-01197), jonka mukaan tontille rakennetaan opiskelija-asuntolaksi suunniteltu uudisrakennus, joka koostuu kahdesta toisiinsa kytketystä osasta: keskikäytävämallisestä 6-kerroksisesta perusosasta sekä sivukäytävämallisestä pienemmästä 6-kerroksisesta nivelosasta. Asuntoja on 92 kpl. Aputilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa, kuten myös asemakaavan edellyttämä liiketila. Opiskelija-asuntotuotannossa ei noudateta perheasuntovaatimusta.

Leikki-, oleskelu- ja grillauspaikat ovat yhteiskäyttöisiä tontin 28133/2 kanssa.

Autopaikat

Asemakaavan osoittama pysäköintinormi on erityisasumisen osalta 1 ap/400 k-m². Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %. Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaisautopaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen määrästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä voi olla enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä.

Autopaikat sijoitetaan tontille 28133/2 (4 kpl) ja tontille 28305/8 (6 kpl) sekä yksi autopaikka kadulle. Vuokralainen on velvollinen sopimaan autopaikkojen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 28133/2 ja tontin 28305/8 vuokralaisen kanssa. Yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään osaksi pitkäaikaista maanvuokrasopimusta sopimusehtona noudatettavaksi.

Energiatehokkuus

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään 75 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Koska kyse on asuntolarakennuksesta, noudatetaan tässä tapauksessa kuitenkin aiemmasta säännöstä poiketen kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa. Hakijan toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on rakennusten osalta 82 kWhE/ m²).

Liikennemelu Vuokralainen on tietoinen, että tontin lännen puolen julkisivua koskee melumääräys 35 dB. Julkisivun tulee olla tällä puolen yhtenäinen, eikä parvekkeita saa sijoittaa tälle julkisivulle. Asuntoja ei myöskään saa avata vain näiden julkisivujen suuntaan. Tontin eteläreunaa koskee melumääräys 33 dB, jolloin tälle julkisivulle sijoittuvat asuntojen parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Maakaasuputki ja johtotiedot

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki.

Lisäksi vuokralainen on tietoinen, että varausalueella ja sen läheisyydessä kulkee maanalaisia johtoja, jotka tulee ottaa huomioon kaikessa toiminnassa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupungin Johtotietopalveluilta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Hanke on toimittanut luonnoksen korttelin 28133 tonttien välisestä yhteisjärjestelysopimuksesta, jossa sovitaan mm. yhteisistä rakenteista, maantasoautopaikoista sekä yhteiskäyttöalueista.

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tullaan liittämään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. sopimusta.

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Tontin 28133/3 vakuus on näin ollen 287 000 euroa.

Maanvuokra

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 (22 §) asuntotonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemilla tonteilla enintään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitusta kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä alennus. Alennus on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteuttavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittelyssä nouda-

tetaan lain (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä alennus koskee ns. pitkällä korkotuella (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta 604/2001) toteutettavia hankkeita. Alennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

Tontin arvoitu markkinahinta on viereisten tonttien arviolausuntojen ja alueen yleisen hintatason perusteella asuintilan osalta noin 1 000 e/k-m². ARA päätti hyväksyä Helsingin kaupungin alueella sijaitseville ARAn tukemille tonteille uudet vyöhykekohtaiset enimmäishinnat 1.1.2024 alkaen, joiden mukaan Oulunkylän Patolan alueen tonttien vuosivuokra saa perustua asuntojen osalta enimmäishintaan 600 euroa/k-m².

Tämän vuoksi uudisrakennusoikeuden yksikköhinta on 600 euroa/k-m² kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella. Asuntotontin asuintilan tuottotavoite on 4 % ja liiketilan 5 %. Liiketilan arvoitu markkinahinta on lähi-alueen asuntotonttia koskevan arviokirjan sekä yritystonttien hintavyöhykekartan perusteella 300 e/k-m².

Asuinrakennusoikeuden arvoitu markkinavuokraushinta on n 156 600,00 euroa/vuosi ja alennettu vuokra 93 960,00 euroa/vuosi (perusindeksin pisteluku 2333). Näin ollen subventio euroina per vuosi on n. 62 640,00 euroa eli 40 %.

Näin ollen kiinteä alkuvuosivuokra (1.1-31.12) on edellä mainitut huojennukset sekä liiketila huomioiden 95 460,00 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.9.2024 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2085 saakka.
Rekisteröinti	Kiinteistö Oy Patolan Kulma (Y-tunnus: 3406260-5) on merkitty kaupparekisteriin 30.11.2023.
Lisäehdot	Muilta osin ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.